

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2870號

原告 黃文鴻

0000000000000000

訴訟代理人 李國豪律師

複代理人 林苡茹律師

被告 陳泰銘

被告 一甲不動產經紀有限公司(21世紀不動產七期河南
加盟店)

法定代理人 陳昌輝

被告 林芷萱

被告 鴻盛不動產經紀事業有限公司(中信房屋北屯太原
加盟店)

法定代理人 羅敏時

被告 林宥葳

上三人共同

訴訟代理人 陳昌輝

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年5月25日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告經被告一甲不動產經紀有限公司（下稱一甲公司，21
世紀不動產七期河南加盟店）受僱人即被告林芷萱、被告
鴻盛不動產經紀事業有限公司（下稱鴻盛公司，中信房屋
北屯太原加盟店）受僱人即被告林宥葳居間仲介，於民國
108年4月12日與被告陳泰銘簽訂不動產買賣契約（下稱系
爭買賣契約），以總價新台幣（下同）845萬元向陳泰銘
購買坐落臺中市○○區○○段00000地號土地應有部分10

萬分之575暨其上同段4265建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○街000號8樓之2，下合稱系爭房地），嗣於108年5月14日完成系爭房地點交，買賣雙方就系爭房地所有權移轉及價金給付均已完成。詎原告於108年6月間發現被告未據實告知系爭房屋上方建物內為社區大樓之中繼水箱設備處，該建物內設有大型消防幫浦等設備（下稱系爭設備），系爭設備不定時頻繁啟動，啟動時會持續發出聲響並產生震動，每次啟動時間少則數秒、多則40餘秒，噪音可達74分貝，影響原告居住安寧，並發現被告亦未告知系爭買賣契約所附不動產標的現況說明書（下簡稱不動產說明書）所載之和室，與建築執照上記載為「機房」不符，且該機房內之變電箱會持續產生嗡嗡聲及高達260豪高斯電磁波，影響身體健康。被告故意不告知系爭房地有上開瑕疵，隱瞞該事實，原告得依民法第359條規定請求減少價金169萬元，並依民法第179條規定請求陳泰銘返還169萬元；又陳泰銘交付原告之系爭房地有上開瑕疵，乃未依債之本旨為給付，原告亦得依民法第227條第1項規定，請求陳泰銘賠償損害169萬元（請擇一為有利原告之判決）。另一甲公司、林芷萱、鴻盛公司、林宥葳（下合稱一甲公司等4人）執行仲介業務時，因過失致原告受有上開損害169萬元，爰依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求一甲公司與林芷萱負連帶賠償責任、鴻盛公司與林宥葳負連帶賠償責任等語。

二、並聲明：

- (一)陳泰銘應給付原告169萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。
- (二)一甲公司、林芷萱應連帶給付原告169萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。
- (三)鴻盛公司、林宥葳應連帶給付原告169萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利

01 息。

02 (四)前三項聲明，如其中任一被告已給付時，其他被告於該給
03 付之範圍內免給付義務。

04 (五)原告願供擔保請准宣告假執行。

05 貳、被告抗辯：

06 一、陳泰銘部分：

07 (一)陳泰銘於100年間購買系爭房地時，係經由仲介公司仲介
08 而購入，自入住至108年間委託仲介出售時止，期間未
09 加、改裝任何設備，始終不知系爭房屋有原告主張之相關
10 設備，居住期間亦無任何干擾或不適，絕無故意不告知原
11 告之情事。又於不動產說明書中應就中繼水箱所在樓層為
12 告知義務之規定，係自109年5月1日起才生效，依法律不
13 溯既往原則，陳泰銘與原告簽訂系爭買賣契約時並未違反
14 告知義務。

15 (二)依系爭買賣契約書第9條第2、5項約明系爭房屋以簽約時
16 之現狀點交，系爭設備及系爭房屋內之乾式變壓器均為建
17 商所設置，乃陳泰銘向前手購入系爭房地時已存在之狀
18 況，不屬物之瑕疵擔保範圍，亦不適用不完全給付之規
19 定。況系爭設備屬依法應設置之消防設備及公共設施，並
20 與系爭不動產有牆壁相隔，復無原告所稱不時啟動之情
21 事，非屬系爭房屋之瑕疵，亦非嫌惡設施；系爭房屋內之
22 乾式變壓器，並非台電公司之變電所或高壓電塔，不屬於
23 不動產說明書應記載事項，且該乾式變壓器目的是將台電
24 所輸送之電壓轉換為家用電壓，為系爭房屋所屬大樓內每
25 戶均有之設備，原告於簽訂系爭買賣契約前可隨時自行或
26 請其仲介人員由建築執照公示資料查悉，陳泰銘本不負擔
27 保之責，原告復未舉證證明該乾式變壓器如何減少系爭房
28 屋效用或價值，則原告依民法第359條、227條第1項規
29 定，請求減少價金、賠償損害，自屬無據。

30 二、一甲公司等4人部分：

31 依內政部台內地字第1080265601號令，不動產說明書應記

載及不得記載事項第2點第4款第6目「本棟建物有無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱，若有，應敘明其所在樓層。」之規定，係自109年5月1日才生效，是依原告與陳泰銘買賣系爭房地當時之法令，仲介業暨其人員並無必需揭露中繼水箱所在樓層位置之義務，一甲公司等4人並無違反說明義務之情事。又中繼水箱是依法必須設置之消防設備及公共設施，且是設在系爭房屋之外，而非系爭房屋之內，亦非嫌惡設施，非屬系爭房屋之瑕疵，並不影響系爭房地之效用及價值。另原告主張之變電箱，實際上是乾式變壓器，其作用為將台電公司送來之電壓轉換為家用電壓，此為大坪數房屋必要之設備，系爭房地所屬社區每一戶均有該設備，並非陳泰銘所改裝或變更使用，該乾式變壓器未經內政部公告不得使用，並不影響系爭房屋之通常效用及價值，且主管機關亦無明文規定不動產經紀業有調查告知之義務，復尚未形成不動產經紀之交易習慣，一甲公司等4人並未違反調查及告知義務，原告之請求無理由。

三、均聲明：

(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

參、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：（見卷一第111頁）

一、兩造不爭執之事項：

(一)原告與陳泰銘於108年4月12日簽訂系爭買賣契約，約定原告以總價845萬元向陳泰銘購買系爭房地。

(二)原告已依系爭買賣契約之約定付清買賣價金。陳泰銘已依系爭買賣契約之約定，於108年5月1日將系爭房地所有權移轉登記予原告，並於108年5月14日將系爭房地點交原告。

(三)系爭買賣契約為一甲公司、鴻盛公司所居間仲介。一甲公司之受僱人林芷萱、鴻盛公司之受僱人林宥葳則為實際執

01 行仲介事務之人。

02 二、兩造爭執之焦點：

03 (一)原告主張系爭房屋有瑕疵而依民法第359條規定請求減少
04 價金169萬元，而依民法第179條規定，請求陳泰銘返還不
05 當得169萬元，有無理由？

06 (二)原告依民法第227條第1項規定，請求陳泰銘賠償損害169
07 萬元，有無理由？

08 (三)原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求一
09 甲公司、林芷萱連帶賠償169萬元，有無理由？

10 (四)原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求鴻
11 盛公司、林宥葳連帶賠償169萬元，有無理由？

12 肆、得心證之理由：

13 一、原告主張其經由一甲公司之受僱人林芷萱、鴻盛公司之受
14 僱人林宥葳之仲介，於108年4月12日與陳泰銘簽訂系爭買
15 賣契約，以總價845萬元向陳泰銘購買系爭房地，買賣雙
16 方均已履行給付價金及移轉所有權義務，陳泰銘並已於10
17 8年5月14日將系爭房地點交原告等事實，為兩造不爭執之
18 事實，已如前述，自堪信為真正。又系爭房屋上方建物內
19 為社區大樓之中繼水箱設備處、內有系爭設備，並系爭買
20 賣契約所附不動產說明書所載之「和室」位置，於建築執
21 照上記載為「機房」等事實，亦為被告所不爭執，且有系
22 爭房屋所屬大樓室內消防栓採水昇位圖、9F消防設備及緊
23 急廣播系統配置平面圖、撒水系統昇位圖等附卷可稽（見
24 卷一第120-122頁），並經調閱臺中市政府86中工建使字
25 第666號使用執照（83中工建字第537號建造執照）卷查
26 核無訛，復經本院會同兩造勘驗現場製有勘驗筆錄在卷可
27 按，亦堪信為真正。

28 二、原告主張系爭房地有足以貶損價值之瑕疵等語，為被告所
29 否認，並以前開情詞為辯。是本件首應審究者，厥為系爭
30 房屋是否有足以貶損價值之瑕疵？

31 (一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得

解除其契約或請求減少其價金，為民法第359條前段所明
定。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交
換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質
之瑕疵；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物
應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，
且不以物質上應具備者為限（最高法院103年度台上字第1
96號判決意旨參照）。

(二)原告主張系爭房屋之瑕疵為：系爭房屋上方中繼水箱設置
處設有系爭設備，不時產生啟動噪音及震動，影響居住安
寧，及被告於不動產說明書所載之和室，與建築執照上記
載為「機房」不符，且該機房內之變電箱會持續產生嗡嗡
聲及高量電磁波，影響身體健康。惟查，經本院會同兩造
及系爭房屋所屬大樓管理委員會聘任之大樓總幹事朱逸
韻、機電人員許瑋倫勘驗現場，系爭房屋正上方為大樓中
繼水箱設備機房，當場開啟該機房，內有中繼水箱機器設
備（含消防、灑水泵浦，即系爭設備），於本院勘驗時，
系爭設備處於靜止狀態，並無機器聲音響起，朱逸韻稱：
系爭設備平日不會啟動，會啟動的情形只有3種，即設備
維護、故障修繕及突發狀況（例如火災發生）時才會啟
動，其中設備維護及故障修繕是人工啟動、突發狀況是自
行啟動等語；許瑋倫稱：系爭設備設置之目的是供消防灑
水使用，與大樓民生用水無關，手動共2段開啟方式，因
第2段開啟容易造成社區住戶灑水管線爆管，故只能開啟
第1段，除設備故障外，一般例行檢查一年約3次等語。而
經機電人員許瑋倫當場進行第1段手動開啟系爭設備，由
兩造站立於該中繼水箱設備機房內測量系爭設備啟動聲響
音量，原告測得音量為102分貝、陳泰銘測得音量為110分
貝；再至系爭房屋內關閉大門後，由許瑋倫再次手動啟動
系爭設備，兩造於系爭房屋內之客廳處測量系爭設備啟動
及關閉之聲響音量之結果，原告測得音量為71.8分貝，陳
泰銘測得音量為78分貝；又經勘驗系爭房屋內部之結果，

01 系爭房屋內之「和室」目前作為儲藏室使用，「和室」內
02 有做天花板，目視無法看見原告所稱之變電箱或被告所稱
03 之乾式變壓器，原告稱該乾式變壓器是在天花板通風口上
04 方等情，有勘驗筆錄在卷可按（見卷一第217-220頁）。

05 (三)由前開勘驗現場之結果，可知系爭設備啟動時，於系爭房
06 屋內固可測得70多分貝之音量，惟系爭設備既屬消防設
07 備，而非民生用水設備，依其設置目的、用途，除非設備
08 故障或大樓頻繁發生突發狀況，否則應無頻繁自動啟動之
09 理，此參之朱逸韻、許瑋倫前開所述甚明。是於系爭房屋
10 內固可清楚聽到系爭設備啟動之聲響，然在系爭設備除故
11 障外，每年例行檢查約僅3次會進行人工啟動下，系爭設
12 備啟動聲響對原告日常生活、居家安寧應無影響，參以系
13 爭設備屬依法必須設置之消防設備及公共設施，且與系爭
14 房屋復有樓板相隔，自非屬系爭房屋之瑕疵，亦非嫌惡設
15 施，要難以系爭房屋上方中繼水箱機房內有系爭設備，即
16 謂系爭房屋有減少效用或貶損價值之瑕疵。至系爭設備是
17 否有因故障或突發狀況而頻繁啟動發生聲響之情事，乃屬
18 系爭房屋所屬大樓全體住戶對公共設施管理維護及住戶安
19 全維護之問題，亦難認係屬系爭房屋之瑕疵。

20 (四)再系爭房屋內之「和室」目前作為儲藏室使用，已如前
21 述，足見該「和室」並非無法使用，而原告就該「和室」
22 內之乾式變壓器會產生嗡嗡聲及高量電磁波影響健康乙
23 節，並未舉證以實其說，原告主張系爭房屋因該「和室」
24 內設置有乾式變壓器影響健康而有瑕疵等語，已難逕採。
25 況系爭房屋「和室」內之乾式變壓器，其作用係將台電所
26 輸送之電壓轉換為家用電壓，系爭房屋所屬大樓每戶內均
27 規劃有機房供設置乾式變壓器，業經調閱臺中市政府86中
28 工建使字第666號使用執照（83中工建字第537號建造執
29 照）卷，且有系爭房屋使用執照圖說附卷可考（見卷一第
30 29-30頁），顯見該乾式變壓器為建商營建大樓時之原始
31 設計配備，該乾式變壓器復非法令或政府公告禁止使用之

設備，尤難認該乾式變壓器之設置屬系爭房屋之瑕疵。至不動產說明書所載「和室」，雖與建築執照上記載為「機房」不符，然該乾式變壓器，既非台電公司之變電所或高壓電塔，又係建商興建建物時之原始設計配備，不屬於不動產說明書應記載事項，而被告於不動產說明書於「格局欄」已載明「本格局圖係未依一定比例縮小繪製之蓋繪圖，與實況仍有差距，其方位、格局、形狀等，仍須以房屋現場為準。」等語，是不動產說明書上開記載之不符，亦不足為系爭房屋有瑕疵之證明。

(五)本件前經囑託理德不動產估價師聯合事務所就系爭房地有無貶損價值之瑕疵進行鑑定，鑑定結果雖認系爭房屋因系爭設備及乾式變壓器之設置有貶損價值之瑕疵。然鑑定報告純就市場交易為論述，並未斟酌前述系爭設備屬必要消防公共設施暨其啟動頻率、音量及乾式變壓器係屬建商原始設計之設備，難認屬系爭房屋之瑕疵等情事，該鑑定意見委不足採，附此敘明。

(六)基上所述，原告主張系爭房屋因上方建物內有系爭設備、及屋內「和室」處有乾式變壓器之設置，致有減損效用及價值之瑕疵，洵難採憑，則原告主張陳泰銘應負瑕疵擔保責任，而依民法第359條前段規定請求減少價金169萬元，於法即屬無據。原告請求減少價金既屬無據，陳泰銘依其與原告間之系爭買賣契約收受買賣價金，乃有法律上原因，並無不當得利可言。從而，原告依民法第179條規定，請求陳泰銘返還不當得利169萬元，自無理由，無從准許。

三、再原告以陳泰銘所交付之系爭房屋，因上方建物內有系爭設備、及屋內「和室」處有乾式變壓器之瑕疵，乃未依債之本旨給付，主張得依民法第227條第1項規定，請求陳泰銘賠償原告依原本給付所具有利益之損害169萬元。然按債務不履行，除消極不給付的債權侵害之「給付遲延」及「給付不能」外，尚包括積極的債權侵害之「不完全給

付」，是項債務不履行，依民法第227條第1項規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。惟該條所稱之不完全給付，係專就「瑕疵給付及加害給付」而為規範，必以契約成立前給付可能，嗣後給付內容不符合債務本旨，違反信義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱之（最高法院99年度台上字第2033號判決意旨參照）。系爭設備為系爭房屋所屬大樓依法必須設置之消防設備及公共設施，系爭房屋「和室」內之乾式變壓器為建商興建大樓時之原始設計配備，已詳如前述，上開設備均為系爭買賣契約於108年4月12日成立前即早已存在之事實，系爭買賣契約書第9條第5項復約明系爭房屋以簽約時之現狀點交，依前開說明，本件並無民法第227條第1項規定之適用，況系爭設備及系爭房屋和室內設有乾式變壓器，均非屬系爭房屋之瑕疵，亦詳如前述，原告自未因之受有損害，則原告依民法第227條第1項規定請求陳泰銘賠償損害169萬元，於法亦屬無據。

四、原告另以一甲公司等4人執行仲介業務，未盡告知系爭房屋上方有系爭設備及系爭房屋和室內有乾式變壓器之義務，主張一甲公司等4人依不動產經紀業管理條例第26條第2項「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。」之規定，應負損害賠償責任。惟查，不動產說明書應記載及不得記載事項第2點第4款第6目「本棟建物有無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱，若有，應敘明其所在樓層。」之規定，係自109年5月1日生效，有內政部台內地字第1080265601號令在卷可按（見卷一第186-190頁），一甲公司等4人於仲介原告與陳泰銘簽訂系爭買賣契約時，上揭規定尚未生效，一甲公司等4人就系爭房屋上方是否為大樓中繼水箱設備處並無調查告知義務，難認一甲公司等4人有違反調查告知義務之情事，而系爭房

01 屋「和室」內之乾式變壓器，非台電公司之變電所或高壓
02 電塔，且為建商興建建物時之原始設計配備，不屬於不動
03 產說明書應記載事項，且系爭設備及該乾式變壓器之存
04 在，均非屬系爭房屋之瑕疵，原告並未因之受有損害，已
05 詳如前述，一甲公司等4人既無因故意或過失違反調查告
06 知義務之情事，原告復未受有損害，則原告依不動產經紀
07 業管理條例第26條第2項規定，請求一甲公司與林芷萱負
08 連帶賠償責任、鴻盛公司與林宥葳負連帶賠償責任，洵屬
09 無據。

10 五、綜據上述，原告依民法第179條、第227條第1項請求陳泰
11 銘給付169萬元本息，依不動產經紀業管理條例第26條第2
12 項規定，請求一甲公司與林芷萱連帶、鴻盛公司與林宥葳
13 連帶賠償169萬元本息，均無理由，不應准許。原告之訴
14 既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

15 六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審
16 酌均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

17 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日
19 民事第二庭 法 官 呂麗玉

20 正本係依原本製作。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
24 書記官 巫偉凱